

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 16.7

- Hennef (Sieg) – Happerschoß – Süd -

Begründung

**Vorentwurf gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 Bau-
gesetzbuch (BauGB)**

Stand 19.03.2009

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

**Heinz Hennes - Architekt - Stadtplaner
Ingerer Straße 2 53797 Lohmar**

Inhalt

Seite

1.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2.	Rahmenbedingungen	
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	5
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz- festsetzungen	5
2.5	Vorhandene Flächennutzung	6
2.6	Städtebauliche Situation	6
3.	Städtebauliches Konzept	6
3.1	Verkehrerschließung	6
	3.1.1 Äußere Erschließung	6
	3.1.2 Innere Erschließung	7
3.2	Bebauung	7
	3.2.1 Städtebauliche Idee	7
	3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
	3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
	3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
	3.2.5 Höhenfestsetzungen	8
	3.2.6 Firstrichtung	9
	3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
	3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen	9
	3.2.9 Sonstige Festsetzungen:	
	- mit Leistungsrechten zu belastende Flächen	10
	3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
	3.2.11 Nachrichtliche Übernahmen	
	- Denkmäler nach Landesrecht	11
3.3	Ver- und Entsorgung	11

3.4	Immissionen	12
3.4.1	Verkehrsrgeräuschimmissionen	12
3.4.2	Geräuschimmissionen SO – Gebiet St. Ansgar	12
3.4.3	Fluglärm	13
3.5	Kampfmittelfreiheit	13
3.6	Geohydrologische Verhältnisse	13
3.7	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	13
3.8	Altlasten	13
4.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	13
5.	Umwelt-Fachbeitrag	14
6.	Bodenordnung	14
7.	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans	14
8.	Kosten und Finanzierung	15
9.	Anlagen	15

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers vom 26.02.2009 zurück. Der Ausschuss Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) wird in seiner Sitzung am 31.09.2009 über diesen Antrag entscheiden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den seinem Geltungsbereich unterliegenden Flächen eine Wohnbebauung zuzulassen. Geplant ist die Errichtung von 5 freistehenden Einzelhäusern mit jeweils max. zwei Wohneinheiten.

Da es sich hierbei zum Teil um eine Bebauung mit zweiter Baureihe handelt und der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef von 1992 hier keine Wohnnutzung vorsieht, ist zur Realisierung des Projektes ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortszentrums Happerschoß und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung im Bestand eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch (Bau GB) soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Eine förmliche Umweltprüfung wurde aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren nicht durchgeführt.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotoppausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine ökologische Potentialabschätzung bzw. Umweltfachbeitrag mit einer artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung erstellt.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. L S. 3018).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Happerschoß. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,33 ha. Der Bereich schließt östlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Annostraße“ an und liegt auf einer Höhe von ca. 200 m ü. NN. Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen. Die Annostraße liegt ca. 0,5 bis 1,00 m tiefer als der Geltungsbereich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Happerschoß.

Flur : 2, Flurstück :Teilfläche aus 175.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen und mit einer markierten gestrichelten Linie dargestellt.

Die unmittelbaren Bereiche in ost-, west- und nördlicher Richtung werden durch Wohngebäude geprägt. Diese sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu beschreiben.

Im nördlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohngebäude.

Der südliche Teil wird durch St. Ansgar, als Jugendhilfezentrum der Caritas betrieben, geprägt. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Gebäude der Caritas dienen den Wohngruppen und werden nur noch eingeschränkt einer Nutzung zugeführt.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teillauschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes für den Ort Happerschoß stehen im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16.7 als Sondergebiet für St. Ansgar dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Bau GB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Abweichung keine Beeinträchtigung erfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Landschaftsgesetz oder Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Der Teil der Parzelle Nr. 175, der nummehr durch einen Bebauungsplan überplant werden soll, war vormals mit einem Kantinengebäude einschließlich Großküche und Gesellschaftsräume bebaut. Das Gebäude wurde nach Beendigung der Nutzung und aus wirtschaftlichen Gründen (nach 2000) abgebrochen.

Die überbaubare Fläche des alten Gebäudes einschließlich der befestigten Wege und Pangerflächen prägen nach heutigem Stand das Plangebiet. Es besteht aus nördlicher Richtung über das Plangebiet eine private Wegeverbindung in die Gesamtanlage von St. Ansgar.

Bei den verbleibenden Freiflächen handelt es sich um Grünland mit heterogenen Gehölzstrukturen an den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen und mit einem geringen Obstbaumbestand, der jedoch nicht der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt.

Der vorhandene Baumbestand östlich und westlich des Plangebietes wird in die Planung städtebaulich mit einbezogen und als Erhalt festgesetzt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine reine Wohnbebauung, überwiegend als Einzel- und Doppelhaus aus.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Happerschoß, westlich der Annostraße und bildet den nördlichen Abschluss zum Areal des Jugendhilfezentrums St. Ansgar. Das Grundstück der Caritas wird durch großzügige Freiräume geprägt.

Die angestrebte Wohnbebauung stellt eine Abrundung bzw. Nachverdichtung für den Ortskern von Happerschoß dar.

Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ortszentrum und sind auf kurzem Weg erreichbar.

Durch die Buslinie im näheren Umfeld und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (OPNV) verkehrsgünstig angeschlossen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Annostraße.

Mit der Anbindung der Stichstraße an die Annostraße kann der Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohnbaubesietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Annostraße als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger-Stichstraße geplant. Sie verläuft fast rechtwinklig zur Annostraße mit einer Länge von ca. 45,0 m und einer Breite von 4,75 m.

Die Dimensionierung der privaten Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der ausgewiesenen Breite kann der Begegnungsverkehr PKW / PKW sichergestellt werden.

Die erforderlichen Radien für PKWs zum Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke werden durch die geplante Breite gewährleistet. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude mit wenig Verkehr und Reduzierung von versiegelten Flächen wurde auf großflächige Wendeanlagen verzichtet. Der Wohnweg kann somit nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

Im Anschlussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche werden zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerrungstag zwei Abstellflächen dargestellt.

Durch die individuelle freie Planung der Wohngebäude können Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen errichtet werden.

Zusätzlich werden Stellplätze bei einer Begrenzung der befestigten Fläche im Vorgartenbereich als Ausnahmeregelung zugelassen.

Die Baugrundstücke bzw. die ausgewiesenen Flächen ermöglichen einen ausreichenden Nachweis an Stellplätzen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser sowie an der östlich gelegenen Siedlungsrandlage mit geringerer baulicher Dichte.

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Einzelhäusern in einer offenen Bauweise zu.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur.

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken mit den Möglichkeiten einer entsprechenden Bebauung in Nähe zum Zentrum und zur Natur unterstützt die städtebauliche Entwicklung und stärkt den gesamten Bereich.

Insgesamt können im Plangebiet 5 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600,00 m² entstehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der

mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet sein.

Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen begründet sich aus der Planung und Parzellierung des Plangebietes. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um die Errichtung von 5 Einzelhäusern.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen, einschließlich derjenigen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen und dem Stichweg entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

So darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss maximal 0,30 m über der Erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der geplanten Straßenoberkante (Stichstraße) liegen.

Die max. Firsthöhe, bezogen auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss beträgt 8,50 m. Überschreitungen dieser maximalen Firsthöhe bis zu 0,50 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv – Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Für Gebäude mit einseitig geneigten Pultdächern wurde abweichend die Firsthöhe auf 8,00 m heruntergesetzt, um die Maßstäblichkeit der Gebäude zu gewährleisten.

Die Beschränkung der Firsthöhe passt sich den bestehenden Wohngebäuden im nord- und östlichen Umfeld an. Bei der östlich gelegenen Siedlung mit der Doppelhausbebauung wurden Firsthöhen von 9,50 m gemessen.

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an den zulässigen Dachformen. Zur besseren Darstellung werden in den textlichen Festsetzungen Systemskizzen mit aufgenommen.

3.2.6 Firstrichtung

Auf eine Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde aus Gründen der freien Architektur verzichtet. Durch die Großzügigkeit der Grundstücke ist eine gegenseitige Verschattung der Baukörper als gering zu bezeichnen.

Die Errichtung von Neubauten ist unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien gesetzlich geregelt. Dies begründet ergänzend den Verzicht auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und eine Ausrichtung zur Süd- und Westseite.

Dem Planer soll die Möglichkeit gegeben werden, durch eine zeitgerechte Architektur mit den Vorgaben des Bebauungsplans und dem heutigen Stand der Technik energiesparende Wohngebäude zu entwickeln.

Die Stellung der Gebäude im Plangebiet mit vorwiegend Fassaden zur Süd- und Westrichtung stellen gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung dar.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ausnahmeweise ist pro neu zu bildendem Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Damit kann bspw. eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor vorgesehen werden oder eine Einfachgarage mit einem Stellplatz davor und einem Stellplatz daneben, so dass auch bei den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten pro Grundstück ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichender Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u.ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

3.2.9 Sonstige Festsetzungen:

mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Für den geplanten Stichweg wird zu Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GfL) zugunsten der Anlieger, der Stadt Hennef und der Unternehmen der Ver- und Entsorgungs- sowie der Telekommunikationsbranche festgesetzt.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden. Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer, Zeildächer und geneigte Pultdächer zulässig. Eine Neigungsrichtung der Dächer ist nicht festgesetzt zur Ermöglichung einer individuellen Architektur.

Die vorherrschende schielergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit dem Umfeld und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017, Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

Der Anschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Weiterhin sind Dacheindeckungen in Tianszink vorbewittert oder die Ausführung als begrüntes Dach zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 Hennef (Sieg) – Happerschoß Süd ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht

auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 0,5 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien in glänzender Ausführung (z. B. hochglasiert) sind nicht zulässig. Hierdurch soll eine reflektierende und Blendwirkung vermieden werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und einem Baum pro Grundstück begrünt werden. Eine Textliche Festsetzung erfolgt hierzu im Bebauungsplan.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf den Stichweg in die Verkehrsraumgestaltung integrieren. Zwischen der Anliegerstraße als Verkehrsfläche soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünzte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Hier kann die gewählte Beschrankung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

3.2.11 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Im Bebauungsplan wird demzufolge auf §§ 15 und 16 des DSch G NW hingewiesen

3.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage zugeführt.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle in der Annostraße sind für die geplanten Einleitungsmengen des Plangebietes ausreichend bemessen.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen im näheren Umfeld geprüft. Darin wurde festgestellt, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Das bestehende Kantinengebäude (zwischenzeitlich abgebrochen) war bereits vor 1996 an die öffentliche Entsorgung angeschlossen. Diese Feststellung dient der Beurteilung zur Behandlung des Niederschlagswassers und der Einleitung.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung hat sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal entschieden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann.

Leitungsführung:

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Zur Sicherung der Leitungstrasse wird die Fläche der privaten Anliegerstraße im Plangebiet zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes mit 5 Einzelhäusern sicherzustellen, werden durch Aufweitung des Stichweges an der öffentlichen Fläche zwei Sammelstellen für Mülltonnen am Entleerungstag festgesetzt.

Löschwasser

Nach Angabe des Bauordnungsamtes kann für die geplante Nutzung der Löschwasserminderbedarf von 48 cbm/h nach dem DWG Arbeitsblatt W 405 durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Immissionen

3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrsbelastung auf der Annostraße ist so gering, dass die Festsatzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet nicht erforderlich ist.

3.4.2 Geräuschimmissionen SO Gebiet St. Ansgar

Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden durch das SO – Gebiet St. Ansgar für das geplante allgemeine Wohngebiet tags und nachts nicht überschritten.

Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Gebäude dienen als Gebäude für Wohngruppen. Durch die starke Reduzierung und Veränderung der Institution werden viele Gebäude zwischenzeitlich nicht mehr genutzt.

3.4.3 Fluglärm

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.5 Kampfmittelfreiheit

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseidungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Darin wurde ersichtlich, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Der geologische Untergrund im Plangebiet setzt sich aus Löss und Lösslehm zusammen, der aus pleistozänen Windablagerungen im Quartär entstanden ist. Hieraus haben sich Parabraunerde-, vereinzelt Pseudogley – Parabraunerdeböden entwickelt. Es handelt sich im schuffige, stellenweise schwach steinige Lehmböden.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll demzufolge dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Annostraße zugeführt werden.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 16.7 können keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalsschutzes kommen kann. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines archäologischen Bodenfundes vorzugehen ist.

3.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Weiterhin wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigung festgestellt.

4. Landschaftspflegereischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.7 erfolgt gemäß § 13 a Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 3, Satz 1 Nr.2 BauGB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegereischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Für das geplante Verfahren wurde jedoch durch ein Ing.-Büro eine ökologische Potentialabschätzung bzw. Umwelt- und Fachbeitrag einschließlich einer artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung vorgenommen.

Als Fazit dieser Kurzeinschätzung kann vermerkt werden, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelartenarten) zu erwarten sind.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population (planungsrelevante Arten) zu erwarten.

Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt.

5. Umwelt- Fachbeitrag

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung oder in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der als Anlage der Begründung beigelegte Umwelt-Fachbeitrag behandelt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Landschaftsfaktoren, Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Besonderen wurde der artenschutzrechtliche Aspekt (Schutzgut Fauna) durch den Fachbeitrag ausgewertet (Arten- schutzfachliche Kuzeinschätzung zur „Grundstücksentwicklung St. Ansgar“ in Happerschoß).

Als Ergebnis des Umwelt-Fachbeitrages lässt sich feststellen, dass durch die B – Planaufstellung mit keinerlei nachteiligen und erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes im Außenbereich der Ortschaft Happerschoß würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans Flächenbilanz

Fläche	Gm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	3.250	0,33	100,00 %
— davon private Verkehrsfläche (Stichweg)	230	0,02	7,00 %
Nettobauland (WA)	3.020	0,31	93,00 %

Insgesamt werden 5 freistehende Wohngebäude mit max. 2 WE geplant, bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von 27 Einwohnern.

Erfahrungsgemäß wird vorwiegend der Einfamilienhausbau bevorzugt, wobei hier mit einer geringeren Anzahl von Einwohnern ausgegangen werden muss.

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den Ausbau der Anliegerstraße mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Annostraße.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef – Happerschoß

- Süd durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

Hennef, den 19.03.2009

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

9. Anlagen

- Umwelt - Fachbeitrag, mit Bestands- und Konfliktplan
Ing.-Büro Ingrid Rietmann, Königswinter

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung
Dipl. Geograph Elmar Schmidt, Bonn

- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr.2